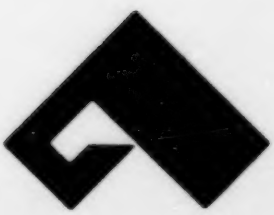
La Corporation
professionnelle
des évaluateurs
agréés du Québec

Rapport annuel
1981-1982



MEMBRE DE LA CONFÉDÉRATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET DE CONSEILS

Organisation non-gouvernementale dotée du statut consultatif (registre) auprès du Conseil Économique et Social de l'O.N.U.

Supplément au volume 12 de la revue L'évaluateur

Conseil exécutif

Gouvernement du Québec

Monsieur Claude Vaillancourt

Président de l'Assemblée nationale

Gouvernement du Québec

Monsieur le président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec pour la période comprise entre le 31 mars 1981 et le 31 mars 1982.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le Ministre responsable de l'application

du Code des professions

Camille Laurin

Québec, août 1982

Corporation professionnelle
des évaluateurs agréés du Québec

Monsieur Camille Laurin
Ministre responsable de l'application du Code des professions
Gouvernement du Québec

Monsieur le ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre, en votre qualité de ministre responsable de l'application du Code des professions, le rapport d'activités de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec.

Ce rapport couvre la période comprise entre le 31 mars 1981 et le 31 mars 1982.

Recevez, monsieur le ministre, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le président

Jean N. Picard, ing., e.a.

Montréal, août 1982

Corporation professionnelle

des évaluateurs agréés du Québec

Monsieur André Desgagné

Président de l'Office des professions du Québec

Monsieur le président,

J'ai l'honneur de vous présenter, en votre qualité de président de l'Office des professions du Québec, le rapport de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec.

Ce rapport couvre la période comprise entre le 31 mars 1981 et le 31 mars 1982.

Nous vous prions de croire, monsieur le président, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le président

Jean N. Picard, ing., e,a,

Montréal, août 1982

Le Conseil d'administration

Le comité exécutif

Jean N. Picard	Président
Paul Sauvé	Vice-président
Jacques Gosselin	Vice-président
Gaëtan A. Mousseau	Trésorier
Gilles Dion	Secrétaire
Claude Langlois	Représentant de l'O.P.Q.

Les directeurs

Mariette Arteau-Girard	Gaëtan A. Mousseau
Richard Côté	Jean N. Picard
Denis Desjardins	Yvon Poulin
Louis-Marie Gagné	Gerhard Reise
Jacques Gosselin	Paul Sabourin
Raymond Lacombe	Paul Sauvé
Claude Langlois	Bertrand Simard
Marcel Mailloux	Claude Vincent

Le directeur administratif — Gilles Dion

Le secrétariat — Place du Canada
Montréal H3B 2N2
861-9729

Les comités

Evaluateurs agréés en pratique privée
Jacques Gosselin, président
Honoraires professionnels: Claude Vincent
Prêts hypothécaires: Yvon Poulin
André Desrochers
Expropriation et expertises: Richard Côté
Affaires municipales: Robert Beaudry

Education - Admission
Denis Bédard, président
André Desrochers, vice-président

Discipline
Denis Desjardins, secrétaire
Louis-Marie Gagné

Formation continue
Gerhard Reise, président
Yvon Poulin
Paul Sabourin

Syndic
Marcel Allaire, président
Raymond Lacombe, assistant

Arbitrage
Paul Sauvé, président
Jacques Gosselin
Gaëtan A. Mousseau

Inspection professionnelle
Roméo Cadieux, président
André Poisson
Bernard Beaulne
Richard Côté
Jacques Lachance
Bertrand Simard

Publicité
Le secrétariat

Identification de la profession

Qu'est-ce qu'un évaluateur ?

C'est un professionnel qui, selon le sens de la loi, formule en toutes matières une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou droit immobilier et, en matière d'expropriation, calcule les dommages pouvant justifier la compensation prévue par la loi.

Il joue un rôle important, sur le plan professionnel, face à la diversité et à la multiplicité des comportements des probabilités du marché immobilier.

Pour mesurer des valeurs, il doit tenir compte de plusieurs facteurs d'ordres physique, politique et économique, dont:

- l'environnement
- l'utilisation optimale
- la parité
- le coût
- la dépréciation
- la rentabilité

En toutes occasions, l'opinion éclairée de l'évaluateur dissipe les équivoques et favorise l'équité.

Dans le domaine de l'évaluation, le champ des activités professionnelles est si vaste que plusieurs évaluateurs oeuvrent dans une branche spécialisée, afin de mieux servir le public.

Voici les grandes divisions de la profession.

Expropriation

Cet évaluateur agit comme témoin-expert lors de l'audition des causes en expropriation. Grâce à son objectivité, il peut représenter aussi bien la partie expropriante que la partie expropriée.

Son rôle consiste à établir la valeur détaillée des biens faisant l'objet de l'expropriation et à défendre telle évaluation devant le tribunal.

Il va sans dire que le rapport de l'évaluateur est d'une importance capitale. Sa compétence professionnelle et sa connaissance des principes reconnus par les doctrines des auteurs réputés et par la jurisprudence le placent dans la meilleure situation possible pour bien défendre son client.

Avoir recours aux services d'un évaluateur, dans le domaine de l'expropriation, constitue donc le gage que le règlement sera juste et équitable.

Évaluation municipale

Cet évaluateur mesure toutes les valeurs immobilières sur le territoire de la municipalité où il a juridiction. Son évaluation globale doit représenter la valeur marchande de tous les biens qui doivent être portés au rôle et sert à la confection du rôle d'évaluation.

Ce rôle, utilisé principalement pour fins de taxation, confère à la municipalité un pouvoir d'emprunt basé sur la valeur des immeubles de son territoire.

Par son jugement, son intégrité et ses connaissances, l'évaluateur à l'emploi d'une municipalité est un professionnel fiable, à la disposition des contribuables et de toute la collectivité.

Prêts hypothécaires et assurances

Cet évaluateur, qui travaille pour une entreprise bancaire, une compagnie d'assurances ou un bureau d'immeubles, s'occupe de mesurer la valeur marchande ou le coût de reproduction.

Son rôle consiste à protéger aussi bien le prêteur et l'assureur que l'emprunteur et l'assuré.

Lorsqu'il signe un rapport d'évaluation, ce professionnel apporte un précieux concours à l'élaboration d'un contrat éventuel.

De concert avec d'autres professionnels, agents d'immeubles, assureurs, créanciers hypothécaires, l'évaluateur remplit donc une fonction de service et contribue, par sa compétence, à l'essor économique de sa région.

NATURE ET OBJET DES EVALUATIONS

Une part importante de la richesse du monde, qu'elle soit entre les mains de personnes physiques, de sociétés ou d'organismes publics, se compose de biens immobiliers. L'importance extrême de cette ressource fondamentale de notre société crée un besoin: celui d'avoir des évaluations, permettant de prendre des décisions relatives à l'usage et à la disposition des biens immobiliers et des droits inhérents à la propriété. L'évaluation de ces droits est l'art de résoudre un problème précis, en décelant et rassemblant des faits, en les analysant puis en formant une conclusion.

Autrefois, les évaluations de biens immobiliers n'étaient que de simples opinions, exprimées par les propriétaires, ou toute autre personne engagée dans la vente ou la gestion des biens considérés. Dans l'économie complexe qui est la nôtre, ces "évaluations" sont trop simples, elles ne sont pas sûres et risquent de conduire à des décisions erronées.

Une expertise, ou évaluation d'expert, est bien plus qu'une opinion. Elle exige des recherches sélectives portant sur le marché du bien considéré; le rassemblement de renseignements; l'application de techniques analytiques spéciales; et surtout la connaissance, l'expérience et le jugement nécessaires à la mise au point d'une conclusion propre au problème.

Le jugement d'expert est un facteur critique. Bien que le processus même de l'expertise applique des méthodes scientifiques, ce n'est pas une science exacte. C'est à partir de faits, obtenus grâce à une recherche, que l'on peut porter un jugement, affirmé dans la formulation d'une conclusion. L'expert rassemble et sélectionne les renseignements, applique sa compétence au traitement de ces renseignements, applique en permanence une règle d'objectivité et une éthique élevée, puis met au point une conclusion valable.

Pour former cette conclusion, l'expert fait parfaitement la part des choses entre les opinions personnelles, les faits observés et son jugement d'expert. Une estimation de la valeur vénale d'un bien s'appuie sur les données d'un marché; les positions personnelles n'ont rien à y faire.

Importance de l'expert pour la communauté

L'évaluateur agréé est un expert qui fournit un service essentiel qui contribue à la croissance et à la stabilité de la commune ou de la ville dans laquelle est effectuée la mission. Les décisions concernant des investissements importants s'appuient sur des approches de valeur, ainsi que sur d'autres études de marché et études de rentabilité des projets. Ces études, qui englobent les recherches conduisant à des décisions prises par l'expert, sont essentielles pour ce qui est des nouvelles constructions, des grands programmes de rénovation ou de mise en valeur, ainsi que des modifications importantes de l'utilisation des terrains.

Aussi bien les prêteurs que le grand public considèrent souvent l'expert comme capable d'évaluer le potentiel de croissance ou de décroissance du quartier. En conséquence, l'expert doit exercer ses responsabilités avec le plus grand soin, en prenant toutes les précautions pour que les jugements qu'il porte quant à l'évolution future d'une communauté ou d'une ville soient rigoureusement étayés par des faits objectifs.

Un expert ne doit jamais prendre parti, ni laisser des arguments sentimentaux affecter la présentation de faits démontrables.

Rapport du président

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel du président pour la période qui se terminait le 30 mars dernier.

Au cours de cette période 1981-1982, les activités ont été fébriles à la Corporation, comme en témoignent d'ailleurs les nombreux rapports qui viennent de vous être fournis par les directeurs des divers comités.

C'est ainsi que lors de ces allocutions, le secrétaire administratif et le syndic vous ont fait part du bilan des activités du bureau et des instances administratives de la Corporation.

Pour ce qui a trait aux autres comités qui constituent des éléments très importants de la vie de notre organisme, leurs responsables vous ont présenté un sommaire des activités, de telle sorte qu'il ne m'appartient pas à même ce rapport du président, de traiter de nouveau ces questions qui ont déjà été l'objet d'une excellente présentation par ceux qui m'ont précédé depuis le début de la présente réunion.

L'économie de temps ainsi réalisée me permettra d'approfondir davantage les autres facettes de mes fonctions, soit celles qui traitent des dossiers à caractère professionnel ainsi que ceux qui nécessitent mon intervention dans certains milieux connexes.

Sur le plan du professionnalisme, nous avons entretenu des rapports avec les autres corporations professionnelles grâce à notre implication au sein du Conseil interprofessionnel du Québec.

A titre de secrétaire de cet organisme, j'ai été appelé à diriger des dossiers relatifs aux tests linguistiques ainsi qu'aux modifications à la loi des professions, principalement dans le secteur traitant de l'incorporation en compagnie des professionnels d'une même discipline.

Nous avons également entretenu des rapports avec un groupe de professionnels dont le champ d'activités concerne l'aménagement et l'environnement; les professionnels concernés sont les suivants:

les agronomes	les urbanistes
les architectes	les architectes paysagistes
les arpenteurs-géomètres	les décorateurs-ensembliers
les ingénieurs	les graphistes
les ingénieurs forestiers	les designers industriels du Canada

Nous avons été invités à faire partie de ce groupe de professionnels dont les objectifs consistent à promouvoir un meilleur aménagement de l'environnement québécois et l'amélioration des échanges entre les professionnels de l'aménagement en vue d'une meilleure compréhension des diverses pratiques professionnelles.

Les membres du bureau de notre Corporation auront bientôt à se prononcer quant à notre appartenance à cet organisme récemment baptisé Urbanité-Québec.

Au nom de la Corporation, j'ai appuyé la position prise par l'Ordre des ingénieurs du Québec, dans le dossier relatif aux diplômés de l'Ecole de technologie supérieure, qui les oppose au Ministre Camille Laurin.

Cet appui s'est concrétisé au moyen d'un télégramme envoyé à Monsieur le Ministre ainsi que par une résolution adoptée unanimement au Conseil interprofessionnel du Québec.

Avis sur la formation des professionnels

Au cours de l'année, notre Corporation s'est prononcée sur les grands sujets de l'heure dans ce monde du professionnalisme au Québec. Nous avons refusé d'être évincés du tableau de la formation des futurs professionnels, comme le suggère l'Office des professions du Québec et nous n'acceptons pas de perdre les prérogatives que nous possédons déjà en cette matière afin d'être en mesure d'assurer au public une meilleure protection.

En conséquence, nous avons appuyé les recommandations suivantes:

1) que les établissements d'enseignement et les corporations professionnelles soient reconnus comme partenaires responsables de la formation des professionnels;

2) que les comités de la formation actuellement prévus dans le Code des professions soient maintenus ou mis sur pied pour chacune des corporations professionnelles;

3) que les établissements d'enseignement déterminent les méthodes pédagogiques pour atteindre les objectifs qui relèvent de leurs responsabilités;

4) que les corporations professionnelles soient responsables de l'évaluation de la compétence à l'entrée dans la Corporation et de l'initiation à l'exercice de la profession, suivant les modalités particulières à chacune des corporations professionnelles, en tenant compte de leur spécificité et de l'impossibilité d'imposer un modèle unique;

5) que les corporations professionnelles expriment leur accord au Conseil des universités, au Conseil des collèges ou au Ministère de l'Education avant tout changement à un programme pouvant donner ouverture à un permis, dans le respect des conditions d'admission à chaque corporation professionnelle;

6) que les corporations professionnelles puissent immatriculer les étudiants ou les stagiaires dans le but de leur permettre et de poser des actes professionnels réservés (sous surveillance) au cours de leurs stages de formation, et de se familiariser avec la pratique de la profession par le contact avec des professionnels en exercice;

7) que les corporations professionnelles gardent le contrôle réel de l'admission des nouveaux membres.

Notre Corporation s'est également prononcée sur le titre réservé et la protection du public à la suite de l'examen d'un ouvrage préparé sur le sujet par l'Office des professions du Québec, et déposé au cours du premier trimestre de 1982. Nous reconnaissons que, lors des campagnes d'information prévues sur le titre réservé, il ne faudrait pas oublier de privilégier l'argument de la compétence et de faire en sorte que soient réservés non seulement les mots "évaluateur agréé" mais aussi le mot "évaluateur" utilisé sans autre épithète.

Sur le plan international, dans le cadre de nos activités au sein de la Confédération internationale des associations d'experts et de conseils, nous avons accru le nombre de nos votes et mis à la disposition de nos membres la carte personnelle qu'ils peuvent se procurer et qui démontre l'appartenance à cet organisme.

Assurances

En vertu de l'alinéa D de l'article 359 de la loi sur les assurances au Québec, les évaluateurs agréés ont obtenu une reconnaissance comme témoins-experts en sinistre.

Permis de la Commission municipale

A la suite de nombreuses démarches faites par les représentants de notre Corporation depuis plusieurs années, la Commission municipale a accepté de modifier ses critères de délivrance du permis d'évaluateur municipal (article 22 de la loi sur la fiscalité muninicipale).

En vertu de cette décision déjà parue dans la gazette officielle du Québec, le premier critère de délivrance du permis d'évaluation municipale exige du titulaire d'être détenteur d'un bach en administration avec option en évaluation.

Il s'agit d'un gain de plus en vue de la défense du cours universitaire, soit la principale exigence que nous possédons pour assurer notre crédibilité auprès du public.

Le cours universitaire, c'est l'élément qui nous distingue principalement des personnes qui pratiquent notre profession sans être membres de notre Corporation.

Et nous sommes d'autant plus fiers de cette décision que nous avons été les seuls depuis le début à désavouer la pratique qui faisait en sorte que, de temps à autre, on procédait à décerner une série de permis au moyen de critères plus ou moins sérieux.

Ministère des affaires municipales

Nous nous sommes également prononcés, au moyen du journal, sur le fait que l'évaluateur, dans le cadre de ses fonctions, doit prendre en considération la dépréciation affectant les propriétés qui ont été isolées au moyen de la m.i.u.f.

Conférences et rencontres

Au cours de la période concernée, j'ai également été appelé à agir à titre de conférencier devant la Chambre de commerce des jeunes, au colloque organisé par l'Association professionnelle des évaluateurs-conseils du Québec ainsi que devant les membres de notre Corporation oeuvrant dans le territoire de la région de Trois-Rivières.

Le président de la Corporation a également été invité par divers organismes à assister à des congrès et inaugurations:

- l'Association des agents immobiliers du Québec
- l'Ordre des optométristes du Québec, dans le cadre de la célébration du 75ième anniversaire
- l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, dans le cadre de la célébration du 100ième anniversaire
- Inauguration officielle de l'Edifice Cook-Chauveau sur invitation de Monsieur Jacques Léonard, ministre des Affaires municipales et de Monsieur Alain Marcoux, ministre des Travaux publics et de l'Approvisionnement
- Inauguration officielle des nouveaux locaux de l'Office des professions du Québec.

Situation financière

Ce programme a été effectué tout en parvenant à maintenir notre situation financière dans une position saine avec un léger excédent des revenus.

La contribution annuelle de nos membres, qui s'élève à 145,00 $, s'avère très modeste si l'on procède à une étude comparative des contributions versées par les membres des corporations professionnelles de même taille que la nôtre; nous constatons une variation de 150,00 $ à 450,00 $ pour une médiane de 200,00 $ et une moyenne arithmétique de 254,00 $.

Remerciements

Le rapport de ceux qui m'ont précédé ainsi que celui que je vous livre démontrent clairement que beaucoup d'objectifs ont été atteints au cours de la période concernée. Je veux ici profiter de l'occasion qui se présente pour remercier tous ceux qui ont contribué au succès de ces activités.

Je mentionne ici tous les membres du comité administratif et du bureau, les présidents et les membres de nos nombreux comités qui ont contribué, avec les employés permanents, à rendre plus efficace et plus important le rôle de la Corporation au sein de notre société moderne.

Conclusion

Ces rapports vous permettent de constater encore une fois que la Corporation a continué de s'imposer davantage dans le monde du professionnalisme en plus de voir à la bonne marche de ses dossiers habituels. Mais tout n'a pas été réalisé car je crois qu'il est devenu de plus en plus urgent que les professionnels de l'évaluation se fassent entendre davantage sur la place publique. Même si, à l'interne, les communications avec nos membres se font de façon régulière et permanente au moyen de la revue l'Evaluateur, de l'assemblée générale annuelle et du congrès, il y a lieu maintenant de voir à accentuer notre programme de communication, soit avec les gouvernements, avec les autres professionnels ainsi qu'avec le public en général, même si, de plus en plus, des évaluateurs s'impliquent dans des postes importants: beaucoup d'évaluateurs agréés sont maintenant membres du Bureau de révision provincial; cette année, pour la première fois, un évaluateur agréé a été nommé membre du Tribunal de l'expropriation; un membre de notre corporation, Monsieur Jean Cannone, est devenu professeur à l'U.Q.A.M.

Ce sont là des moyens de faire connaître l'évaluateur à l'extérieur de notre corporation professionnelle afin que le public soit bien conscient que lorsqu'il consulte un évaluateur agréé, il a la garantie d'une qualité de services professionnels qu'il ne pourrait pas trouver chez celui qui n'appartient pas à notre organisme. La campagne d'information que recommande l'Office des professions du Québec, dans son rapport sur le titre réservé, représente l'occasion pour accentuer le programme déjà en vigueur. L'information, faisons-la nous-même; évitons que d'autres organismes la fassent à notre place. Sachons conserver nos prérogatives en ce domaine afin d'assurer une information bien adaptée au public que nous desservons.

Je termine en vous demandant de continuer d'appuyer votre Corporation; elle a besoin de vous pour remplir son rôle adéquatement.

Jean N. Picard, ing., e.a.

Rapport du secrétaire

Au cours de l'année, nous avons tenu cinq réunions du Comité exécutif et cinq réunions du Bureau de direction. Les effectifs de la Corporation sont actuellement de: 978 évaluateurs agréés; 248 évaluateurs stagiaires; 193 évaluateurs-étudiants.

Au niveau de la publicité, nous avons, en plus d'améliorer la revue, procédé à la publication d'un annuaire des membres. Egalement, nous avons fait inscrire, dans l'annuaire téléphonique judiciaire du Québec, tous les évaluateurs agréés sous une rubrique incitant le public à exiger les services d'un "e.a."

Sur le plan du secrétariat, nous avons veillé, par l'intermédiaire de la revue L'Evaluateur, à la vérification de l'adresse des membres et à la publication du profil de pratique. De plus, nos efforts ont porté sur la bonne marche de tous les comités et nous avons répondu aux différents appels venant de tous les milieux: Office de la protection du consommateur; Aide juridique; Office des professions; demandes d'évaluateurs; appels de différents ministères; appels de particuliers.

Tout en cherchant à demeurer à l'affût de tout ce qui peut survenir ou avoir des retombées bonnes ou mauvaises sur la vie professionnelle des évaluateurs agréés, nous avons répondu aux demandes des évaluateurs touchant des questions personnelles. Durant notre intervention de chaque jour, nous avons procédé au suivi de tous les dossiers des stagiaires et des étudiants.

Dans le domaine des assurances, nous avons incité les membres à souscrire des polices de responsabilité professionnelle puisque notre firme d'assurances a déjà reçu, à ce ce chapitre, des réclamations de 2.000.000 $.

Gilles Dion

Rapports des présidents de comités

Admission et éducation

- M. Denis Bédard, e.a.

Notre comité a tenu, au cours de l'année, 26 séances, a procédé à 78 entrevues et a accepté 43 évaluateurs agréés. Au niveau du prolongement ou du non-renouvellement de stage, nous avons étudié 35 requêtes.

Le Comité d'admission et d'éducation a récemment modifié le système de pointage utilisé lors des entrevues des candidats. L'attribution des points est maintenant basée sur la grille suivante:

Rapport

- présentation	5 points	
- fond	20 points	
- forme	15 points	
sous-total		40 points

Entrevue

- expérience qualitative	10 points	
- explication du rapport	20 points	
- connaissances techniques et pratiques	25 points	
- connaissance des règlements	5 points	
sous-total		60 points
Grand total pour appréciation finale		100 points

Le minimum requis est de 50% dans chaque catégorie (rapport et entrevue) et de 60% en général.

L'élément nouveau à souligner est le fait que les candidats doivent maintenant démontrer leurs connaissances concernant les règlements de la Corporation.

Formation continue

- M. Gerhard Reise, e.a.

Notre comité a présenté, cette année, deux sessions d'un séminaire sur l'analyse des rapports financiers. A Montréal, du 23 au 25 octobre 1981, le cours intensif a intéressé 24 membres de la Corporation. A Québec, du 6 au 8 novembre 1981, 18 évaluateurs ont suivi avec beaucoup de satisfaction les diverses étapes de ce séminaire.

Il s'agissait de la seconde phase d'une série de cours planifiés qui, jusqu'à présent, ont retenu l'attention de 71 membres de la Corporation. Ce processus de formation se continuera à la fin de l'automne 1982 avec la présentation de séminaires sur la taxation et sur l'évaluation de l'entreprise.

Les chargés de cours de ces séminaires sont dynamiques et hautement qualifiés. L'intention de notre comité est de continuer à présenter des cours peu nombreux mais entièrement professionnels.

Inspection professionnelle

- M. Roméo Cadieux, e.a.

Deux années se sont écoulées déjà depuis le début de mon terme d'office à la présidence de ce comité.

Les objectifs fixés au départ ont été atteints. Ainsi, la première année, nous avons effectué la visite des membres et des inspecteurs du comité. Durant la seconde année, nos efforts ont porté sur l'inspection professionnelle de tous les directeurs de la Corporation.

Par la même occasion, nous avons procédé à la visite des bureaux selon l'échantillonnage suivant:

a) firmes privées
b) Ministère des transports
c) Hydro-Québec
d) Ville de Montréal, de Trois-Rivières, etc.

Notre expérience fut très enrichissante et je conseille aux futurs inspecteurs de répondre avec empressement si leur participation est requise.

Tous les membres visités nous ont accordé leur entière collaboration et nous les remercions de cette attitude positive.

Ceux qui ont été inspectés sont bien placés pour constater que nous ne sommes pas des enquêteurs et que notre intervention se situe dans une approche d'échange, de dialogue et de service, sur un plan très humain. Nous considérons que les futurs membres et inspecteurs du comité devraient conserver et développer cet objectif. Ainsi, les recommandations nécessaires dans certains cas, seront toujours à l'enseigne de l'objectivité et d'un dynamisme constructif.

Nous conseillons aux membres de bien spécifier le titre e.a. sur les cartes d'affaires et de lire attentivement le règlement de déontologie.

Depuis le début du comité, 10% des effectifs de la Corporation ont été inspectés. Il s'agit d'une très bonne moyenne si l'on considère la courte période d'existence de notre groupe d'intervention.

Grand merci à tous ceux qui ont collaboré au cheminement du comité.

Durant l'année qui commence, nous continuerons nos visites en choisissant au hasard des professionnels de l'évaluation et des firmes dans différents coins de la province.

Syndic

- M. Marcel Allaire, e.a.

Durant l'année, nous avons reçu 23 dossiers dont 3 sont encore sous étude.

Dans 2 cas, les évaluateurs impliqués ont été convoqués devant l'Exécutif pour expliquer leur conduite. Il s'agissait de cas mineurs mais qui devaient être clarifiés.

Au niveau de l'arbitrage, nous avons traité 2 dossiers. Dans un cas, après entrevue avec le plaignant, la plainte fut retirée. Dans l'autre cas, le demandeur n'a pas retourné les documents de demande d'arbitrage et le dossier a été fermé.

Nous avons reçu 3 plaintes concernant des évaluateurs oeuvrant dans le domaine municipal en vertu d'un permis émis par la Commission municipale. Nous avons informé ladite Commission.

Dans les autres cas, les plaintes émanaient de compagnies prêteuses ou de caisses populaires. La plupart du temps, les compagnies ont mal interprété les rapports ou ont péché par optimisme en prêtant des montants trop élevés. Mentionnons que certains de ces rapports laissent beaucoup à désirer.

A titre de syndic, j'ai été cité comme témoin pour le demandeur devant la Cour des petites créances. Ce dossier concernait un évaluateur agréé à l'emploi des Evaluations Ville-Marie Inc.

Je remercie tous ceux qui m'ont aidé dans ma tâche.

Arbitrage

- M. Paul Sauvé, e.a.

Notre comité, formé il y a 3 ans, n'a reçu aucune plainte la première année. La seconde année, le comité a dû rendre jugement dans 2 cas. A nouveau, aucune plainte n'a été déposée pour l'année qui vient de s'écouler.

Les deux membres qui secondent le président du comité sont: M. Jacques Gosselin, vice-président; M. Gaëtan A. Mousseau, trésorier de la Corporation.

Lors de notre dernier rapport, nous avions recommandé aux évaluateurs d'expliquer à leurs clients leurs droits et les services offerts en regard des montants d'argent demandés. Nous réitérons cette recommandation pour que, par le dialogue, la clarté et l'objectivité, les évaluateurs évitent toute possibilité de dispute avec leurs clients.

La majorité des plaintes ont été réglées au niveau du syndic et nous remercions M. Marcel Allaire, e.a., pour l'excellence de son travail de conciliation.

Evaluateurs agréés en pratique privée

- M. Jacques Gosselin, e.a.

A) Education continue

La Corporation a de nouveau présenté le cours traitant de l'analyse d'états financiers donné par MM. Benoît Lasalle et Yves Grou, c.a., à Montréal et à Québec. Ce cours a été hautement apprécié par les participants et il a été décidé récemment qu'une suite logique serait ajoutée à ce cours qui traiterait de l'évaluation de l'entreprise, du fonds de commerce et de ses parties constituantes. Ce cours spécialisé sera également donné à Montréal et à Québec.

B) Affaires municipales

Mémoire concernant la loi sur la fiscalité municipale

Le comité des affaires municipales, dirigé par M. Robert Beaudry, e.a., a présenté, le 30 septembre dernier, au Ministre des Affaires municipales, M. Jacques Léonard, un mémoire reflétant la position de la Corporation vis-à-vis certains amendements qui devraient être apportés à la loi de l'évaluation foncière.

Il serait trop long ici d'énumérer ces modifications suggérées, mais les intéressés auraient avantage à consulter ce mémoire dans son ensemble afin de constater le travail important qu'il représente.

Un article mérite toutefois d'être mentionné car il revêt une importance capitale face à l'avenir de l'évaluateur municipal.

L'article 263 fait état des règlements et du contenu minimal de tous les formulaires requis pour l'administration des rôles d'évaluation et une insistance est faite sur une promulgation plus rapide, car l'échéance de la confection des rôles se termine le 15 novembre 1983, soit dans 1½ an.

En particulier, nous avons donc insisté fortement sur les points suivants:

1. La préparation et la mise en vigueur du règlement prévu pour permettre et favoriser la continuité entre les rôles successifs devraient être complétées le plus tôt possible.

2. Les répertoires de taux devraient être mis à jour dans les plus brefs délais, car ces répertoires auront bientôt dix ans d'âge.

3. Il faudrait également revoir et améliorer les volumes existants, le cas échéant.

4. Il faudrait prévoir un règlement assurant la revision périodique et obligatoire de tous les formulaires, répertoires et volumes concernant la préparation des rôles, etc.

5. Il faudrait rappeler l'application du règlement concernant la mesure du niveau médian du rôle de la valeur locative.

6. Le contenu minimal de toutes les formules prévues dans l'administration du rôle devrait être connu le plus rapidement possible.

7. Enfin, l'application de l'article 263-5° devrait être confié à l'évaluateur qui a la responsabilité du rôle (valeur locative).

Ce mémoire a été fort bien accueilli par le sous-ministre et par le directeur général de l'évaluation foncière, M. Robert Fournier, e.a.

Par la suite, le 5 mars 1982, les membres du Comité des Affaires municipales (firmes privées) se sont rencontrés à Montréal, en compagnie de M. Robert Fournier, e.a., afin d'examiner un document de travail et de consultation intitulé "Cadre administratif pour un projet de règlementation relative à la gestion des rôles".

Le texte présenté contenait les idées maîtresses qui, du point de vue de la direction générale de l'évaluation foncière devaient présider à la règlementation inhérente à la gestion des rôles, c'est-à-dire à la continuation des rôles dressés selon le Manuel d'évaluation foncière.

La gestion des rôles est définie comme l'ensemble des opérations et actes requis pour assurer la permanence de ces rôles.

Pour les fins du présent document de la gestion des rôles nous retiendrons les activités suivantes:
- la tenue à jour
- l'équilibration
- l'indexation.

La tenue à jour peut s'effectuer en tout moment entre deux dépôts consécutifs de rôles. Elle est régie par l'article 174.

L'équilibration (redressement) consiste à porter les valeurs inscrites au rôle à une même proportion de leur valeur réelle (art.42). Il s'agit d'une équilibration interne.

L'indexation (rajustement) consiste à porter le niveau global d'un rôle à un autre niveau. C'est le rapprochement du niveau du rôle vers la référence marchande.

C) Prêt hypothécaire et rapport sommaire

Certains membres du comité des évaluateurs agréés se sont penchés sur la préparation d'un rapport sommaire d'évaluation qui pourrait servir pour les fins hypothécaires et pour les ventes d'habitations unifamiliales et bifamiliales.

Trois modèles de rapport-type ont été soumis, mais il semble bien que le format 8½" x 11" rencontre mieux l'assentiment de la majorité.

Il appert, d'après certains évaluateurs, que le rapport sommaire ne rencontrera probablement pas l'assentiment des prêteurs, car il serait présenté dans une forme trop détaillée et trop longue.

Peut-être serait-il opportun de soumettre le modèle-type à certains prêteurs hypothécaires afin de constater leur réaction face à ce nouveau type de rapport sommaire qui remplacerait les formulaires actuels.

De toute façon, l'analyse de ce projet se fera en séances spéciales lors du congrès de la Corporation les 19 et 20 novembre 1982, et l'assemblée aura l'occasion de se prononcer plus fermement sur l'utilité et les avantages de ce nouveau type de rapport sommaire, de même que sur certaines modifications à y apporter.

En terminant, je veux remercier tous les membres de ce comité et certains membres de mon personnel pour leur grande collaboration et pour l'esprit d'équipe manifesté lors de nos rencontres.

Discipline

- M. Denis Desjardins, e.a.

Nos membres ont fait preuve de discipline cette année, puisque le comité n'a pas eu à siéger. Nous espérons que ces attitudes professionnelles continueront. Aucun des cas soumis au syndic ou à l'arbitrage ne s'est rendu au comité de discipline. Nous sommes heureux de cette situation de fait.

NOMBRE DE MEMBRES INSCRITS

A LA CORPORATION PROFESSIONNELLE

DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC

EN JUIN 1982

Evaluateurs agréés	978 *

* de ce nombre, environ 240 évaluateurs agréés oeuvrent dans le domaine de l'évaluation municipale pour

- les Communautés urbaines
- les Corporations de comté
- les services permanents des municipalités
- les firmes privées.

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux membres de
La Corporation professionnelle
des évaluateurs agréés du Québec

Nous avons vérifié le bilan de LA CORPORATION PROFESSIONNELLE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC au 31 mars 1982 ainsi que les états des résultats et valeur nette et de l'évolution de la situation financière de l'exercice clos à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances. Nous avons obtenu toutes les explications et tous les renseignements demandés.

A notre avis et du mieux que nous avons pu nous en rendre compte par les explications et les renseignements qui nous ont été donnés et d'après ce qu'indiquent les livres de la Corporation, ces états financiers présentent fidèlement l'état véritable et exact de la situation financière de la Corporation au 31 mars 1982 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice clos à cette date selon les principes comptables généralement reconnus et les normes relatives à la confection et au contenu du rapport annuel des corporations professionnelles, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Mallette, Benoit, Boulanger, Rondeau & Associés

Comptables agréés

Montréal,
le 30 avril 1982

ETATS DE REVENUS ET DEPENSES

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 1982

REVENUS:

Cotisations	157.465 $
Droits d'admission	4.720
Intérêts	6.590
Publicité, séminaires et autres revenus	30.854
	199.629 $

DEPENSES:

Salaires et avantages sociaux	74.763 $
Assurances	3.316
Frais de comité - thèses	5.475
Conseil interprofessionnel du Québec	3.346
Entretien et réparations	--
Frais d'enseignement	9.708
Frais de mémoires et de congrès	10.779
Frais de séjours, déplacements et réunions	11.576
Frais de poste	3.500
Honoraires et frais légaux	6.038
Intérêts et frais bancaires	7.397
Location - automobile	3.900
Loyer	12.158
Créances douteuses et irrécouvrables	400
Publicité - revue L'évaluateur	16.046
Secrétariat et dépenses de bureau	22.170
Taxes et permis	1.449
Téléphone et télégrammes	3.553
Amortissement - immobilisations	588
	196.162 $

BILAN

au 31 mars 1982

ACTIF

ELEMENTS A COURT TERME		
Encaisse	14.558	$
Dépôt à terme	40.000	
Cotisations et autres débiteurs	20.540	
Frais reportés au prochain exercice	1.471	
	76.569	$
IMMOBILISATIONS	2.348	
	78.917	$

PASSIF

DETTE A COURT TERME		
Emprunt de banque	--	$
Fournisseurs et frais courus	14.201	
	14.201	
VALEUR NETTE	64.716	
	78.917	$